

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年1月份

报告要点：

- **西安存量住房2月网签量小幅上涨**：西安存量住房网签套数为2910套，环比下降12.45%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价小幅上涨**：2月西安市城六区存量住宅均价为6216元/平方米，环比上涨0.13%。
- **板块监测**：城六区均价上涨的板块占比约为71.4%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区占比约为71.7%。

➤ **数据来源**：

➤ **存量住房均价**：根据VISS系统监测的西安市城六区42个住宅板块，共计6632个存量住宅小区均价，采用定基定权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。

VISS系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

一、西安存量住房总体情况

1、西安存量住房1月网签量小幅下降，环比下降12.45%；城六区VISS监测均价小幅上涨。

2017年2月，西安存量住房网签套数为2910套，环比下降12.45%。

2017年2月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS监测均价为6216元/平方米，环比上涨0.13%。

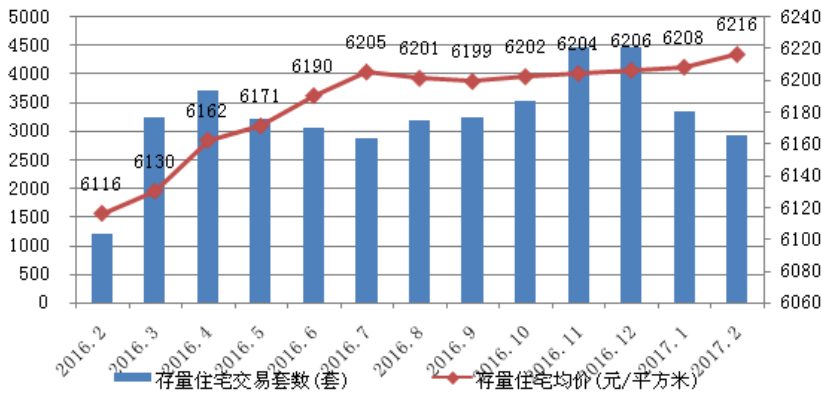


图1 2017年2月西安存量住宅市场状况

2月21日下午2时，西安市进一步吸引人才放宽部分户籍准入条件、户口登记办事指南正式发布，对西安部分户籍准入条件做出重大调整。

为认真贯彻落实“追赶超越”和“五个扎实”要求，全面落实市十三次党代会精神，全力推进大西安建设，以及加快西咸一体化建设步伐，西安市户籍管理部制定了《关于进一步吸引人才放宽部分户籍准入条件户口登记办事指南》，本次户籍准入条件的调整落实，主要是降低西安市区户籍准入门槛，吸纳优质人口资源，调整人口结构，提高人口素质，进一步提升西安市社会发展活力。本次户籍政策也适用于西咸新区。

2、西安市城六区存量住宅VISS监测均价小幅上涨。

根据VISS系统对西安市城六区42个住宅板块，共计6632个存量住宅小区的监测。

2月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为6216元/平方米，环比上涨0.13%。其中城六区VISS监测均价最高的是曲江新区，监测均价为7886元/平方米，环比上涨0.26%；其次是高新区，监测均价为7837元/平方米，环比上涨0.30%；雁塔区监测均价为6787元/平方米，环比上涨0.05%；碑林区监测均价为6400元/平方米，环比上涨0.05%；经开区监测均价为6208元/平方米，环比上涨0.15%；莲湖区监测均价为5982元/平方米，环

比上涨 0.01%；新城区监测均价为 5464 元/平方米，环比上涨 0.06%；未央区监测均价为 5197 元/平方米，环比上
涨 0.11%；灞桥区监测均价为 4826 元/平方米，环比上涨 0.04%。

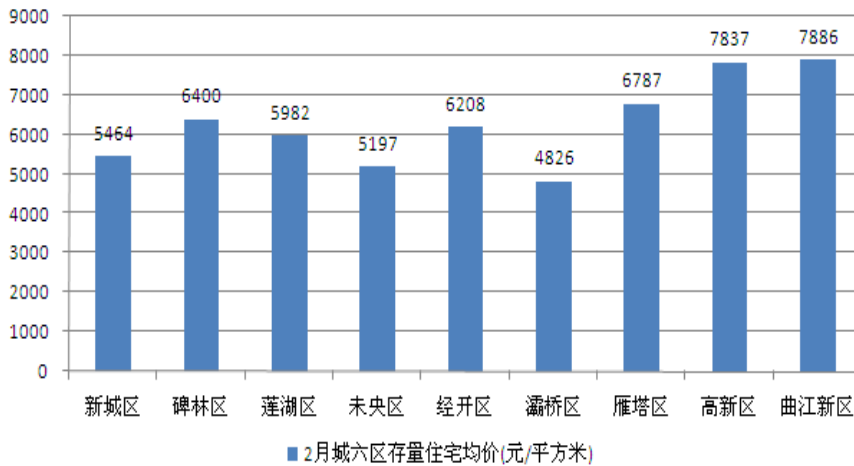


图2 2017年2月西安市城六区存量住宅VISS均价

二、VISS均价变化情况

1、板块：多数板块均价上涨，城六区上涨板块占比约为71.4%。

根据城六区板块监测情况显示，2017年2月均价涨幅在 0.5%-1%之间的板块所占比重为 2.4%；涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 69.0%；均价持平的板块所占比重为 9.5%；均价下降的板块所占比重为 19.0%。

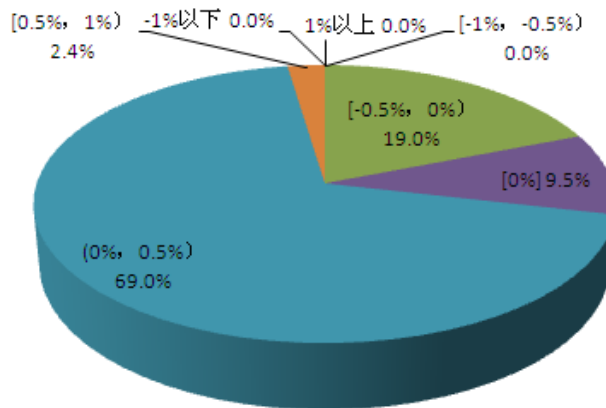


图3 2017年2月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为71.7%。

根据监测数据显示，2017年2月，城六区均价涨幅在 1%以上的楼盘所占比重约为 0.9%；均价涨幅在 0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为 6.9%；均价涨幅在 0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为 63.9%；均价持平的楼盘所占比重约为 9.4%；均价降幅在 0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为 18.9%。

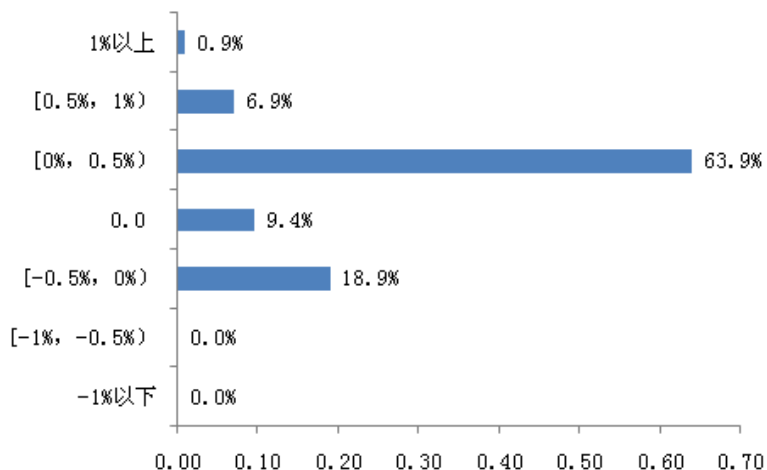


图 4 2017 年 2 月城六区 VISS 楼盘均价变化占比分布图

三、热点楼盘 (Top10)

1、供应热点楼盘

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在高新区、曲江新区、灞桥区和未央区；从均价分布来看，中高价位楼盘居多（详见表1）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表 1 2017 年 2 月 VISS 热点楼盘(Top10)一览表(挂牌)

排名	小区名称	所在区县	均价	环比
1	紫薇田园都市	高新区	8013	0.53%
2	中新浐灞半岛	灞桥区	5135	0.16%
3	高科尚都	高新区	6724	0.45%
4	融侨馨苑	高新区	8103	0.15%
5	金地湖城大境	曲江新区	14860	0.13%
6	华远君城	未央区	6305	-0.02%
7	绿地世纪城	高新区	8369	0.17%
8	曲江观邸	曲江新区	8170	0.27%
9	紫薇永和坊	曲江新区	12514	0.15%

10	逸翠园	高新区	10224	0.52%
----	-----	-----	-------	-------

2、均价上涨热点楼盘

受学区及交通因素影响，2月涨幅较大的楼盘有紫薇田园都市、逸翠园、白桦林居、中新浐灞半岛和紫薇·永和坊等。

2.1 紫薇田园都市

紫薇田园都市，位于西安市高新技术产业开发区新型工业园内，东邻西沣一级公路，南邻西部大道（60米宽），北邻南三环，距西部大学城仅3公里，距西安CBD—高新开发区二期车程5分钟，距市中心—钟楼车程约50分钟。本月均价元8013/平方米，环比上涨0.53%。

2.2 逸翠园

逸翠园项目雄踞西安高新区二次创业CBD核心区，总体建筑面积逾106万 m^2 ，一期建筑面积约30万 m^2 。精英荟萃之地、个性建筑设计、国际园林景观、尊贵缤纷会所、优质物业管理、高新教育体系及国际知名品牌，“逸翠园”以系列特色畅销西安，成为万千卓越人士的理想居所。本月均价10224元/平方米，环比上涨0.52%。

2.3 白桦林居

白桦林居位于西安市经济技术开发区内，东临“西安城市运动公园”，西靠明光路，南北介于凤城八路和九路之间。由住宅区与商业区两部分组成，其中住宅部分由花园洋房、小高层及少量高层组成，划分为兰溪园、阳光谷、沁园、翠鸣园、果岭、绿岛6个组团。本月均价7987元/平方米，环比上涨0.34%。

2.4 中新浐灞半岛

中新浐灞半岛，位于西安东北部浐灞生态核心区，项目西临浐河，东接灞河，城市最美两河东西环绕，浐河桃花岛近在咫尺，2万亩国家级湿地公园广运潭毗邻而居，优越生态环境实属西安罕有。本月均价5135元/平方米，环比上涨0.16%。

2.5 紫薇·永和坊

紫薇·永和坊位于曲江宾馆南面，北临雁展路，东邻雁塔南路，南侧为曲江金融商务区，西接曲江国际会展中心，距地铁二号线仅800余米。是曲江皇脉中轴上仅有的绝版大宗地块，地理优势无与伦比，贵胄气质与生俱来，

具有无可复制的人居价值和珍藏价值。本月均价 12514 元/平方米，环比上涨 0.15%。

附件一：2017 年 2 月城六区板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2017 年 2 月	环比涨幅 (%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5584	0	-
2	碑林区	南稍门板块	6713	0.04	↑
3	碑林区	交大板块	6288	0.15	↑
4	碑林区	边家村板块	7034	0.02	↑
5	碑林区	兴庆公园板块	6019	0.06	↑
6	新城区	城墙内板块	5347	-0.02	↓
7	新城区	太华路板块	5386	0.20	↑
8	新城区	康复路板块	5226	0.02	↑
9	新城区	长乐公园板块	5552	0.04	↑
10	莲湖区	城墙内板块	5832	-0.02	↓
11	莲湖区	红庙坡板块	5835	0.00	-
12	莲湖区	大兴新区板块	6090	0.11	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6538	-0.09	↓
14	莲湖区	汉城路板块	5257	0.07	↑
15	灞桥区	浐河沿线板块	5724	0.05	↑
16	灞桥区	纺织城老区板块	4197	0.02	↑
17	灞桥区	洪庆板块	4450	-0.03	↓
18	灞桥区	浐灞生态区板块	5050	0.15	↑

19	灞桥区	国际港务区板块	3404	0.02	↑
20	经开区	老经开区板块	6269	0.11	↑
21	经开区	市政府新区板块	6248	0.35	↑
22	雁塔区	乐游原板块	6152	-0.05	↓
23	雁塔区	老雁塔板块	6713	-0.03	↓
24	雁塔区	电视塔板块	6451	0.25	↑
25	雁塔区	新桃园板块	7659	0.00	-
26	雁塔区	大寨路板块	7434	0.06	↑
27	未央区	未央路板块	5705	-0.02	↓
28	未央区	太华北路板块	5573	0.18	↑
29	未央区	广运潭板块	5809	0.34	↑
30	未央区	未央湖板块	4065	-0.04	↓
31	未央区	三桥板块	4482	0.18	↑
32	未央区	草滩板块	4349	0.00	-
33	高新区	高新路板块	8518	0.20	↑
34	高新区	唐延路板块	8527	0.25	↑
35	高新区	电子城板块	7413	0.15	↑
36	高新区	软件园板块	6979	0.21	↑
37	高新区	创业园板块	7198	0.45	↑
38	高新区	工业园板块	7140	0.52	↑
39	曲江新区	曲江路东板块	6873	0.25	↑
40	曲江新区	曲江池板块	8927	0.20	↑

41	曲江新区	翠华路板块	7525	0.15	↑
42	曲江新区	南三环外板块	6058	0.42	↑

本报告版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司所有。如需了解详情请联系我们，联系电话：029-87639977

